COMUNE DI MORIMONDO

Città Metropolitana di Milano

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 27/09/2023

I N D I C E

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Oggetto e scopo del Regolamento
ART. 2 - Beni alienabili
ART. 3 - Beni vincolati

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART. 4 - Programmazione delle alienazioni
ART. 5 - Competenze degli organi
ART. 6 - Individuazione del prezzo

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

ART. 7 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente
ART. 8 - Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita
ART. 9 - Garanzie e cauzione
ART. 10 - Indizione
ART. 11 - Asta pubblica
ART. 12 - Asta pubblica- Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara
ART. 13 - Commissione e verbale di gara
ART. 14 - Aste deserte
ART. 15 - Approvazione verbale di gara
ART. 16 - Stipulazione dell'atto di compravendita
ART. 17 - Trattativa Privata
ART. 18 - Permuta

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 19 - Prelazione
ART. 20 - Gare esperite
ART. 21 - Proventi delle alienazioni
ART. 22 - Spese contrattuali e d'asta

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 23 - Entrata in vigore

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge n. 127/1997, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.
5. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
6. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
7. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- partita catastale;
- foglio;
- particella e sub particella;
- categoria catastale;
- classe;
- consistenza;
- superficie;
- classificazione;
- confini;
- classificazione energetica;
- atto di provenienza.

Articolo 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:

a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio Disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune, è divenuto proprietario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause;
b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio Indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;

d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risalga ad oltre cinquanta anni, per i quali sia intervenuta la sdemanializzazione a seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

3. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 42/2004, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

4. Sono escluse dal presente regolamento le procedure di alienazione e valorizzazione immobiliare previste in norme speciali, quali ad esempio:

a) la vendita delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie (ex art. 31, commi 45-50, Legge n. 448 del 23/12/1998 e s.m.i.);
b) la vendita alloggi ERP (ai sensi delle normative regionali vigenti in materia);
c) la vendita dei beni soggetti al Codice dei beni culturali e paesaggio;
d) il conferimento di immobili comunali in fondi comuni di investimento immobiliare;
e) le retrocessioni immobiliari nell'ambito dei procedimenti espropriativi (ex artt. 47-48 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.);
f) i trasferimenti di immobili comunali in cambio di opere (ex art. 202 del Codice dei Contratti – D.lgs. n. 36/2023).

Sono altresì esclusi dal presente Regolamento i conferimenti di immobili a società e aziende partecipate dall'Amministrazione, nei casi previsti dalle leggi.

Articolo 3 - Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere espletate le procedure previste per il pubblico incanto.

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Articolo 4 - Programmazione delle alienazioni

1. Con apposito atto consiliare il Comune approva il Piano di Alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale e/o dei diritti reali di godimento che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.
2. Tale deliberazione, che costituisce atto fondamentale programmatorio, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 167, è approvata annualmente come allegato del Bilancio di Previsione e deve essere coordinata con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
3. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale ai sensi del precedente articolo 2 del presente regolamento fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Morimondo tenendo conto dei vincoli di destinazione dei proventi esistenti e sulla base dei seguenti criteri:

- Beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- Beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
- Beni non ubicati nel territorio comunale di Morimondo;
- Aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà.

4. In sede di approvazione del bilancio i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non sia stata effettuata la stima di massima. In tal caso la vendita dovrà essere preceduta da specifica deliberazione consiliare assunta ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del TUEL.
5. Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell'Inventario dei beni patrimoniali del Comune o, in sua mancanza, il valore di massima dei singoli beni.

6. Il Programma di alienazioni può subire variazioni durante l'anno di riferimento in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di fatti imprevedibili o sopravvenuti.
7. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.
8. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 37 del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contatti pubblici).

Articolo 5 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili patrimoniali nonché di diritti reali su tali beni, qualora non siano state inserite nel programma di alienazioni, sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a norma dell'art. 42, comma 2, lettera l, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale relativa alle alienazioni appartiene esclusivamente al responsabile del servizio competente in materia di patrimonio nel rispetto del presente regolamento con le eccezioni riconducibili all'applicazione della normativa in materia di lavori pubblici ed urbanistica; egli è direttamente responsabile sia della regolarità sia della correttezza della procedura e dei relativi adempimenti. In particolare competono al predetto responsabile del servizio tutti gli atti connessi alla scelta del contraente, all'approvazione della stima dei beni nonché alla stipula dell'atto notarile di compravendita oltre tutti i provvedimenti e le azioni dirette al miglior esito delle alienazioni del patrimonio dell'ente.
3. Negli acquisti immobiliari la competenza del Consiglio Comunale si esplica direttamente sia in ordine al bene da acquistare sia in ordine al valore da corrispondere in base ad idonea perizia di stima di cui al successivo art. 6. Al Responsabile del servizio compete disporre il pagamento del corrispettivo e sottoscrivere l'atto di compravendita.

Articolo 6 - Individuazione del prezzo

1. I beni da alienare sono valutati dall'Ufficio competente in materia di Patrimonio mediante perizia di stima. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche il Responsabile del servizio competente può avvalersi anche di tecnici esterni all'uopo incaricati, oppure di una commissione di tecnici comunali oppure dell'ufficio tecnico erariale in base ad apposita convenzione oppure di dirigenti e funzionari di altre pubbliche amministrazioni, competenti in materia; le funzioni dei tecnici comunali prescelti per la commissione di cui sopra sono da annoverarsi tra i compiti d'ufficio.
2. Anche gli acquisti e le permute immobiliari devono essere preceduti da apposita perizia di stima;
3. La perizia estimativa deve contenere:

- una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
- i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- la potenziale destinazione d'uso del bene;
- l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
- il grado di appetibilità del bene sul mercato;

4. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.
5. A tale prezzo, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute dal Comune o comunque da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese di contratto e spese di pubblicità).

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 7 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
a) asta pubblica;
b) trattativa privata diretta.

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente, con la quale individua il bene, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni. L'asta pubblica è sempre richiesta qualora il valore di stima del bene da alienare sia pari o superiore a Euro 25.000,00 (venticinquemila/00).

3. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 8.

Articolo 8 - Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 150.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio informatico e nel sito Internet comunale, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, per estratto nel Bollettino Ufficiale Regionale;
b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 25.000,00 e € 150.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio informatico e nel sito Internet comunale, per estratto almeno su un quotidiano a diffusione locale, nel Bollettino Ufficiale Regionale;
c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale, per venti giorni consecutivi, all'Albo Pretorio e nel sito Internet comunale.

2. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità, a seconda del grado d'interesse e/o della rilevanza economica del bene, possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al precedente art. 7.

4. Le pubblicazioni di cui ai precedenti commi 1 e 4 devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per l'incanto o per la gara informale.

5. Nei casi di dichiarata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

Articolo 9 - Garanzie e cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. Per partecipare alla gara deve essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% (cinque per cento) del

valore posto a base della gara e costituita mediante fideiussione bancaria/assicurativa intestata al Comune di Morimondo.

4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la caparra confirmatoria, sarà saldato all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita.

5. La cauzione potrà essere ritenuta a favore dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando di gara.

6. L'ufficio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

Articolo 10 - Indizione

1. La gara viene indetta con determinazione a contrarre del responsabile del Settore Gestione del Territorio, in esecuzione della deliberazione consiliare di cui al precedente articolo 2. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 del T.U.E.L.

In particolare, la determina, individuato il bene (anche con riferimento alla destinazione urbanistica se trattasi di area), approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Articolo 11 - Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

2. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

a) la descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare;
b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
c) dati relativi al possesso dell'immobile;
d) la procedura di gara;
e) il prezzo estimativo posto a base di gara;
f) i termini e modalità di presentazione dell'offerta;
g) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie,
i) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
j) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
k) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, nonché l'indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
l) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara;
m) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia superiore al prezzo posto a base d'asta;
n) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo;

3. Con uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni, che in questo caso saranno suddivisi per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. Il bando di gara disciplina altresì tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento e/o alla delibera di alienazione.
5. Per particolari e motivate esigenze le procedure di gara possono essere esperite anche presso apposito studio notarile individuato dal responsabile del procedimento.
6. Alla gara è data la pubblicità di cui al precedente art. 8.

Articolo 12 - Asta pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, per posta a mezzo di raccomandata A/R o posta certificata (PEC), entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.
2. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo del Comune contenente l'offerta pervenuta.
3. Il plico a pena di esclusione:
a) deve essere chiuso e sigillato dall'offerente sui lembi di chiusura;
b) deve recare all'esterno l'indicazione: "CONTIENE OFFERTA PER LA GARA IN DATA …… PER L'ALIENAZIONE ……..";
c) deve contenere l'offerta sottoscritta per esteso dall'offerente in busta chiusa e sigillata (con ceralacca oppure mediante controfirma sui lembi di chiusura) nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando;
d) deve contenere la documentazione richiesta del bando con particolare riguardo per il deposito di cauzione;
4. Il Presidente di gara, nel giorno ora e luogo fissati dal bando, dichiara aperta la gara che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai componenti della commissione ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. La commissione esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione, apponendo le proprie firme sulla documentazione prodotta dagli offerenti e decidendo di ammettere o escludere dalla gara; nei casi controversi il presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera A/R o PEC da inviare almeno 10 giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il presidente aggiudica provvisoriamente il contratto a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.
5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
6. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.
7. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Articolo 13 - Commissione e verbale di gara

1. La gara viene effettuata da apposita commissione composta dal Responsabile dell'ufficio competente in materia di patrimonio, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di membri. Svolgerà funzioni di segretario un dipendente nominato dallo stesso Presidente.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto con la stipula del contratto, a seguito di aggiudicazione definitiva.
5. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatto il verbale attestante la diserzione di gara.

Articolo 14 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva, anche riducendo il prezzo fino ad un massimo del 15% (quindici per cento).
2. Nel caso in cui anche il secondo esperimento di gara vada deserto, l'Amministrazione Comunale potrà procedere a:

a) indire un nuovo esperimento di gara rideterminando un prezzo più basso di un ulteriore 10%;
b) procedere a trattativa privata preceduta da gara informale o con trattativa privata diretta al prezzo base fissato nell'ultima gara andata deserta;

Articolo 15 - Approvazione verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene trasmesso al Responsabile competente per la definitiva approvazione con apposito provvedimento.
2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'aggiudicatario mediante lettera raccomandata A/R o posta certificata (PEC).

Articolo 16 - Stipulazione dell'atto di compravendita

1. Entro il termine stabilito dal bando di gara o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale, che ne rilascerà quietanza.
2. Adempiuto quanto sopra, l'acquirente dovrà comunicare con congruo anticipo, mediante lettera Raccomandata A/R o posta certificata (PEC), al responsabile che interverrà nella stipula del contratto, la data di stipula ed il nominativo ed indirizzo del notaio rogante. La stipula dovrà avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando di gara. Scaduto tale termine è facoltà dell'amministrazione

considerare l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto senza giustificato motivo; risolvere pertanto il contratto per inadempimento incamerando il relativo deposito cauzionale; ma, in tal caso, è vietato procedere all'aggiudicazione seguendo l'ordine di aggiudicazione. L'Amministrazione può in alternativa, valutato il pubblico interesse, adire le vie legali per il riconoscimento della validità del contratto di compravendita.

3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal Responsabile del procedimento, con determina, fermo restando che la spesa è a carico dell'aggiudicatario.

4. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti al Comune, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Articolo 17 - Trattativa Privata

1. La Trattativa Privata è ammessa quando il valore dell'immobile da alienare sia inferiore a € 25.000 (euro venticinquemila/00) e l'immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque costituisca bene residuale, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi interclusi o parzialmente interclusi, ecc.).

2. Nei seguenti casi, per i quali devono essere comunque adeguatamente motivate le ragioni di interesse pubblico da perseguire e garantire, è ammesso il ricorso all'alienazione dei beni mediante trattativa privata diretta, in deroga alla procedura dell'asta pubblica e con le modalità appresso descritte:

a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 165/2001 ed enti loro dipendenti;
b) alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale sociale per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
c) alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società ove gli enti pubblici risultino proprietari di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
d) alienazione di beni immobili a favore soggetti esercenti servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno decennale per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
e) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
f) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
g) alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio pubblico all'interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche;
h) cessione del diritto di superficie a favore di altri Enti Pubblici o soggetti che non perseguano scopi di lucro per finalità sociali, culturali umanitarie, ambientali, sportive ritenute meritevoli di sostegno;
i) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art. 14;
j) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;

k) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.

Nelle suddette ipotesi, l'alienazione del bene può avvenire sulla base di trattative condotte direttamente con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato, determinato con le modalità di cui al precedente art. 6. Al di fuori delle suddette ipotesi la trattativa privata assumerà la forma negoziata, preceduta da gara informale, il cui prezzo di partenza non potrà essere inferiore all'ultimo prezzo base stabilito nell'ultima gara andata deserta ulteriormente ridotto del 5%.

3. In tali fattispecie l'Amministrazione procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, nelle forme indicate dal precedente art. 8.

4. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.

5. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 6.

6. È sempre dovuto il rimborso delle eventuali spese tecniche di cui all'art. 6, comma 5.

7. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

Articolo 18 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti pubblici e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione consiliare nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta è determinato dal Consiglio Comunale l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione Comunale valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne è data preventiva informazione alla controparte.

4. La permuta, sempre preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente art. 6, può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Articolo 19 - Prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione il competente ufficio provvede ad accertare se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione; tale circostanza deve essere indicata nel bando di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta;
2. I soggetti titolari del diritto di prelazione, in possesso di un valido titolo, previsto dalle leggi vigenti e dal Codice civile dovranno essere in regola con il pagamento dei corrispettivi conseguenti l'occupazione e dei relativi oneri accessori.
3. Tali requisiti dovranno essere posseduti fino al momento dell'atto definitivo di acquisto.
4. L'aggiudicazione dovrà essere notificata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

Articolo 20 - Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio informatico del Comune.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

Articolo 21 - Proventi delle alienazioni

1. I proventi delle alienazioni finanziano il piano triennale degli investimenti con particolare riguardo agli interventi previsti nel programma triennale dei lavori pubblici. Sono rispettati i vincoli d'uso afferenti particolari cespiti assumendo corrispettivamente l'unitarietà del bilancio comunale quale parametro di riferimento complessivo.

Articolo 22 - Spese contrattuali e d'asta

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente.

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 23 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti in materia di alienazione ed agli specifici bandi d'asta o avvisi di gara informali.